

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA SEZ. IV

GIUDICE RELATORE: DOTT.SSA ALESSANDRA MIRABELLI

LIQUIDATORE: DOTT.SSA PAOLA BELELLI

* * *

N. 58/25

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

R.G.

LOTTO UNICO

* * *

Lo scrivente Agr. Antonello Serra veniva nominato dal Liquidatore Dott.ssa Paola Belelli quale tecnico estimatore nella procedura di liquidazione controllata indicata in epigrafe, con l'incarico di produrre relazione di stima sugli immobili di pertinenza della liquidazione stessa; l'incarico sarà svolto specificando i seguenti punti:

1. Descrivere i beni oggetto della L.C., previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando: la corrispondenza o meno delle certificazioni catastali ai dati indicati nella relazione notarile; i dati del Nuovo Catasto effettivamente risultanti; il censimento regolare di tutte le proprietà e altri diritti reali rilevati procedendo, in caso negativo e previa apposita autorizzazione da parte del giudice, ai necessari atti e operazioni per l'accatastamento degli immobili, previa ogni verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità/usabilità/agibilità, la sussistenza di diritti di comproprietà o di altri diritti reali parziali;

2. Accertare lo stato di possesso e l'indicazione del titolo in base al

quale l'immobile è occupato; saranno acquisite informazioni sugli

eventuali rapporti di locazione (precisando la data del contratto e

della registrazione) o di altro tipo (es. contratti di comodato, leasing,

ecc. o diritto di abitazione dell'immobile come da provvedimenti

giudiziali per separazione, cessazione degli effetti civili del

matrimonio, ecc.) conferenti in fatti, il godimento dei beni a terzi,

indicandone le date di apparente inizio e scadenza, il regime legale

(soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziari

definitivi o meno), il corrispettivo ed allegando tutti i documenti

rinvenuti, nonché valutare la congruità del canone alla luce dell'art.

2923 c.c. 3 comma;

3. Esprimere il proprio motivato parere sull'opportunità di disporre la

vendita in uno o più lotti e predisporre, in caso affermativo, il relativo

frazionamento, con tutti i dati catastali per ciascun lotto;

4. Indicare le eventuali opere necessarie secondo la migliore scienza ed

esperienza ed il costo dei lavori di ripristino delle funzionalità cui i

beni sono destinati, ove gravemente compromessa;

5. Indicare i dati necessari per la compilazione delle denunce fiscali

obbligatorie conseguenti alla vendita (tra cui IMU a titolo d'esempio;

altre imposte indirette) e per la voltura dei beni all'aggiudicatario

definitivo e redigere, per ogni lotto di vendita proposto e su pagina

separata, un prospetto riepilogativo: stato di possesso, l'esistenza di

formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul

bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli

derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso

o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione d'agibilità dello stesso;

6. Determinare il valore commerciale dei beni secondo la migliore scienza ed esperienza del settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto, opere necessarie alla migliore funzionalità ed epoca di alienazione;

Lo scrivente, dopo aver avuto i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di Molinella, l'Agenzia del Territorio (Catasto Fabbricati e terreni), espone quanto segue.

* * *

PREMESSA

I beni oggetto di esecuzione immobiliare saranno presi in considerazione, specificando:

- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- CONFINI
- PROPRIETÀ (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)
- PARTI COMUNI E SERVITU'
- VINCOLI E ONERI
- PERTINENZA
- PROVENIENZA DEL BENE
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI

o REGIME FISCALE

o INDAGINE AMMINISTRATIVA

o CERTIFICAZIONE ENERGETICA

o SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

o DESCRIZIONE DEL BENE

o CONSISTENZA COMMERCIALE

o STIMA DEL BENE

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di raffronto.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata a individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiaria dei beni.

Si specifica che nella ricerca di dati comparabili per la valutazione del bene in oggetto si è fatto riferimento anche a offerte in vendita pubblicate da operatori del settore immobiliare e decurtate di una quota pari al 5-10% circa, che tiene conto del margine di trattativa ragionevolmente attendibile.

Trattandosi di bene sottoposto a procedura liquidatoria il sottoscritto, dopo aver determinato il valore commerciale del bene, al fine di migliorare l'appetibilità dello stesso e rendere più competitiva la gara, provvederà a una riduzione percentuale del valore commerciale stesso, secondo quelle che sono le caratteristiche di commerciabilità del bene oggetto di liquidazione.

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

LOTTO UNICO

Piena proprietà su appartamento al piano primo di fabbricato residenziale

plurifamiliare dotato di autorimessa.

Immobile non regolare, dotato di Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità.

Sita nel Comune di Molinella, località San Pietro Capofiume, Stradello

Oscuro n. 3 (catastalmente n. 5), per una superficie commerciale di circa:

abitazione mq. 83,50, cantina mq. 4,00, autorimessa mq. 20,50. Classe energetica F.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:

A. E. Ufficio Prov.le di Ferrara – Territorio, comune di Molinella beni

intestati a:

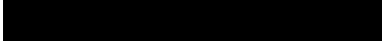
proprietà per 1/1.

Catasto FabbricatiFoglio 16

○ Map. 19 sub. 20, Cat. A/3, Cl. 2, vani 5, sup. cat. mq. 84 (escluse aree scoperte mq. 84), RC € 374,43, Stradello Oscuro n. 5, P1-S1;

○ Map. 19 sub. 22, Cat. C/6, Cl. 3, mq. 19, sup. cat. mq. 20, RC € 86,35, Stradello Oscuro n. 5, PS1.

CONFINI

Ragioni , salvo altri.

PROPRIETÀ



proprietà per 1/1.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Comproprietà pro-quota delle parti e cose comuni del fabbricato, tali per destinazione e per legge ed in particolare: sub. 4, B.C.N.C. corte comune ai sub. 12, 13, 14, 15, 16, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26 e 27; sub. 7, B.C.N.C. corsello pedonale e vano scale comune ai sub. 12, 13, 14, 15, 16, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26 e 27; sub. 8, B.C.N.C. corridoio comune ai sub. 12, 13, 14, 15, 16, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26 e 27; sub. 9, B.C.N.C. rampa e corsello carraio comune ai sub. 12, 13, 14, 15, 16, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26 e 27; sub. 10, B.C.N.C. vano scale comune ai sub. 16, 18, 20, 21; sub. 11, B.C.N.C. corte comune ai sub. 12, 13, 14, 15, 16, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26 e 27.

Servitù: attive e passive se vi sono e come abbiano ragione legale di esistere.

VINCOLI ED ONERI

Sul bene gravano le formalità come da relazione notarile ventennale datata 29/12/2025 depositata agli atti.

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria

Trascrizioni:

- Sentenza di apertura della liquidazione controllata trascritta a Bologna in data 10/12/2025 all'art. 44775 emesso dal Tribunale di

Bologna il 30 settembre 2025 rep. n. 75/2025 a favore della Massa

dei Creditori della liquidazione controllata di [REDACTED]

[REDACTED], sopra generalizzata, che grava la piena proprietà dell'immobile in oggetto.

PERTINENZA

Piena proprietà.

PROVENIENZA DEL BENE

Con atto a rogito del Notaio dott. Cristina Barisone di Bologna in data 29 marzo 2007 rep. 1885/1072, registrato il 04/04/2007 n. 2630 serie 1T,

trascritto a Bologna il 6/04/2007 all'art. 12265, la società

[REDACTED] ha

venduto le unità in oggetto alla [REDACTED].

Precedentemente gli immobili da cui derivano le unità in oggetto

appartenevano alla società [REDACTED], con sede in

Casalecchio di Reno (BO), a lei pervenuto per decreto di trasferimento del

Tribunale di Bologna in data 17/03/2004 depositato a rogito del Notaio dott.

Federico Tassinari di Imola in data 23/03/2004 rep. 24688, trascritto a

Bologna il 30/03/2004 all'art. 10981, e successiva trascrizione in rettifica in

data 22/04/2004 all'art. 14192.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a tassa di registro.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Immobile ricostruito in periodo successivo al 01/09/1967 (**post '67**).

○ Permesso di Costruire n. 191 prot. 11235 del 15/06/2005, rilasciata il

21/07/2005 (demolizione e ricostruzione di edificio residenziale);

o D.I.A. n. 2768 prot. 6058 del 29/04/2008 (variante);

o Domanda di Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità prot. 12358 del 05/08/2009 (rilasciata per silenzio assenso prot. 18353 del 02/12/2009).

Da quanto rilevato e quanto depositato agli atti si rileva la presenza delle seguenti difformità interne:

- assenza di un tramezzo nel bagno;
- realizzazione di un controsoffitto nel vano cucina;
- diversa conformazione del muro divisorio posto fra la cucina e l'immobile confinante appartenente ad altra proprietà.

Fatto salvo la verifica del rispetto delle norme tecniche delle costruzioni e degli aspetti strutturali dell'opera, ulteriori lievi difformità rientrano nella definizione di tolleranze ai sensi art. 19-bis L.R. n. 23/04 e pertanto non si configurano come abusi edilizi.

I costi per sanatoria e ripristini si stimano in € 5.000,00 circa.

Conformità impianti.

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli impianti, pertanto l'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22/01/2008 n° 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, sollevando, ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile, gli organi della procedura da ogni responsabilità al riguardo.

Valore dell'immobile ai fini del calcolo I.M.U.: € 77.411,04 (dei quali € 62.904,24 riferiti all'appartamento ed € 14.506,80 riferiti all'autorimessa).

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 28/11/2018, codice identificativo 04294-084745-2018, dal Geom. Roberto Grossi, numero di accreditamento 04294, valevole sino al 28/11/2028. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica F.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Immobile soggetto a contratto di locazione abitativa 4 + 4, conduttore Sig. XXXXXXXXXX, stipulato il 01/07/2021, prossima scadenza 30/06/2029, canone pattuito € 6.600,00 anno (€ 550,00/mese). Canone considerato congruo ex art. 2923 C.C. 3° comma.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene in oggetto sorge nei pressi della località San Pietro Capofiume, frazione distante circa 5 km. dal Comune di Molinella; in ambito urbano dotato di scarsi servizi commerciali e di quartiere.

Trattasi di appartamento posto al piano primo di fabbricato residenziale plurifamiliare privo di ascensore, sviluppato su due piani fuori terra oltre a seminterrato.

Lo stabile, edificato nella seconda metà degli anni duemila, è formato da struttura portante a telaio in C.A. con tamponamenti in muratura intonacata e tinteggiata e copertura lignea a falde inclinate, dotata di manto in laterizio.

Esternamente presenta condizioni manutentive non eccellenti.

L'unità immobiliare in oggetto è composta da soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, disimpegno, due camere e bagno al piano primo; dispone inoltre di cantina ed autorimessa al piano seminterrato.

Le opere di finitura quali pavimenti e rivestimenti in ceramica, infissi in legno con vetrocamera, dotati di scuri esterni in legno, porta di accesso

blindata, sono di buona qualità ed in discreto stato manutentivo. Cantina e autorimessa presentano pavimentazione in cemento liscio e porte in metallo (basculante nell'autorimessa). Presenti vistose tracce di umidità nelle pareti comuni del corsello del piano seminterrato.

Gli impianti tecnologici quali riscaldamento mediante caldaia murale a gas metano e radiatori in metallo, elettrico ed idraulico sono indipendenti; non reperite dichiarazioni di conformità degli impianti ai sensi del D.M. 37/08 o precedenti. Si segnalano malfunzionamenti della caldaia.

Come detto, l'immobile si trova al civico n. 3 ma catastalmente risulta n. 5.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie misurata del bene in oggetto, al lordo delle murature ed arrotondata, è la seguente:

abitazione	ca. mq.	83,50	indice mercantile applicato 1,00
cantina	ca. mq.	4,00	indice mercantile applicato 0,25
autorimessa	ca. mq.	20,50	indice mercantile applicato 0,60

La superficie commerciale del bene in oggetto, calcolata mediante la sommatoria delle superfici sopra indicate moltiplicate per i relativi indici mercantili, ed applicato l'opportuno arrotondamento pertanto risulta la seguente: mq. 97,00.

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi della **piena proprietà** su appartamento al piano primo di fabbricato residenziale plurifamiliare dotato di autorimessa.

Sita nel Comune di Molinella, località San Pietro Capofiume, Stradello Oscuro n. 3. Sono state consultate le banche dati fornite dall'Agenzia delle

Entrate Valori Immobiliari Dichiarati. Alla luce di quanto sopra esposto,

tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle

caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle risultanze delle indagini di

mercato esperite anche presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di

poter esprimere il più probabile valore unitario medio del bene in argomento

pari a **950,00 €/mq.** Da tale valore unitario medio si desume pertanto il

valore dell'immobile secondo la relazione di seguito riportata:

97,00 mq. (sup. commerciale) x 950,00 €/mq. € 92.150,00

VALORE DI MERCATO ARROTONDATO DETRATTE LE SPESE DI

SANATORIA E RIPRISTINI (quantificati in € 5.000,00)

€ 87.000,00

Percentuale di abbattimento (circa 15%)

PREZZO DA PROPORSI A BASE D'ASTA: € 74.000,00

* * *

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il

sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore

chiarimento, qualora sia ritenuto necessario.

Con osservanza.

Bologna 19/01/2026

IL CONSULENTE TECNICO

(Agr. Antonello Serra)

Allegati:

○ Fotografie

○ Visura catastale attuale per soggetto

○ Visure catastali storiche per immobile

○ Planimetrie catastali

○ Elaborato planimetrico ed elenco subalterni

○ Estratto di mappa

○ Precedenti edilizi

○ Attestato di Prestazione Energetica

○ Contratto di locazione abitativa

○ Atto di provenienza notaia Barisone

○ Relazione notarile.